

Raadsvoorstel

Agendapunt:

Onderwerp
Starterslening

Datum voorstel	Datum raadsvergadering	Bijlagen	Ter inzage
29 januari 2013	4 maart 2013		

Aan de gemeenteraad,

0. Samenvatting

Sinds 1 januari 2008 is in Goirle de 'verordening Starterslening' van kracht. Om startersleningen te verstrekken heeft de gemeente een startersfonds bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (hierna SVn). Vanaf de zomer van 2012 konden geen startersleningen meer worden verstrekt, omdat er geen geld meer in het startersfonds zat. Op basis van een evaluatie van de starterslening, wordt vastgesteld dat het voor zowel de starters, als de gemeente, wenselijk is om de startersleningen weer te gaan verstrekken. Er wordt voorgesteld om voor het jaar 2013 € 200.000,00 over te hevelen naar het startersfonds vanuit het gemeentelijk volkshuisvestingsfonds dat de gemeente heeft bij Svn. Daarnaast wordt, op basis van de evaluatie, voorgesteld om het maximumleenbedrag te verlagen naar € 30.000,00. Hiervoor wordt voorgesteld om de huidige regeling in te trekken en een nieuwe verordening vast te stellen.

1. Wat is de aanleiding / wat is het probleem?

In de huidige woningmarkt is het voor starters moeilijk om een woning te kopen. Enerzijds heeft dit te maken met de beschikbaarheid van woningen, anderzijds met de financieringsmogelijkheden die voor starters beperkt zijn. Als stimulans voor de woningmarkt en om starters te helpen met het kopen van een woning heeft de gemeente in de afgelopen jaren, op grond van de 'verordening startersleningen' startersleningen verstrekt. Inmiddels zijn er zoveel leningen verstrekt dat het fonds uitgeput is. Dit geeft aan dat de regeling succesvol is. Veel starters hebben dankzij de starterslening een woning kunnen kopen. Het startersfonds is een revolverend fonds is. Dit betekent dat door de terugbetaling van de starterslening, het fonds zichzelf opnieuw vult en er steeds weer nieuwe starters geholpen zouden kunnen worden. Marktontwikkelingen hebben ertoe geleid dat de revolverende werking langzamer gaat dan verwacht. Dit geeft aanleiding om niet zonder meer nieuwe middelen ter beschikking te stellen voor het startersfonds, maar eerst de regeling en de werking daarvan te evalueren.

2. Wat willen we bereiken?

In de huidige woningmarkt is het voor starters nog steeds moeilijk om een woning te kopen. Dit heeft te maken met de beschikbaarheid van betaalbare woningen, maar nog meer met het krijgen van een hypotheek. Terughoudendheid van banken en werkgevers zorgen ervoor dat starters niet voldoende hypotheek kunnen krijgen. Met inzet van de starterslening kunnen starters worden geholpen om voldoende te kunnen lenen om een woning te kopen. Hiermee is de starter geholpen, maar wordt ook een impuls gegeven aan de verkoop van

Ambtelijke bijstand: Mw. Drs. J. Bolt

Agendapunt:

(nieuwbouw)woningen in een gespannen woningmarkt. Dit kan een positieve bijdrage leveren aan de gemeentelijke grondexploitaties.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

De startersregeling en de inzet daarvan in de afgelopen jaren evalueren om een beeld te krijgen van de effecten die deze regeling heeft voor de starter, de gemeente en de woningmarkt.

Op grond van deze evaluatie nagaan of de regeling kan worden voortgezet en kijken of er nog geld beschikbaar kan worden gesteld om het startersfonds aan te vullen.

Als blijkt dat de regeling kan worden voortgezet kan de huidige verordening worden ingetrokken en de nieuwe verordening starterslening 2013, worden vastgesteld.

4. Wat mag het kosten?

De beschikbare middelen in het volkshuisvestingsfonds en startersfonds kunnen en mogen worden ingezet.

5. Communicatie en participatie / inspraak

Het al dan niet inzetten van het instrument starterslening leent zich niet voor participatie.

De nieuwe verordening moet worden gepubliceerd voordat die in werking kan treden.

6. Vervolgtraject besluitvorming

Op grond van de verordening moet jaarlijks worden vastgesteld hoeveel geld beschikbaar wordt gesteld om startersleningen te verstrekken.

7. Fatale beslisdatum

Er is geen fatale beslisdatum van toepassing. Aan de voortgang van de woningbouw in projecten, zoals Boschkens, kan de inzet van de starterslening een positieve bijdrage leveren. Deze projecten hebben daarmee belang bij snelle besluitvorming hierover.

8. Voorstel

1. Evaluatie starterslening voor kennisgeving aan te nemen en op basis hiervan;

- doorgaan met het verstrekken van startersleningen;
- hiervoor voor het jaar 2013 € 200.000,00 overhevelen van het volkshuisvestingsfonds naar het startersfonds;
- In de 'verordening starterslening' in artikel 4.2 het maximumleenbedrag verlagen van € 40.000,00 naar € 30.000,00;
- In 'verordening starterslening' in artikel 6.1 opnemen dat de verordening van toepassing is op leningaansvragen van inwoners van de gemeente Goirle die minimaal 1 jaar binnen de gemeente Goirle woonachtig zijn en die niet eerder eigenaar zijn geweest van een zelfstandige woonruimte.

2. De 'verordening starterslening gemeente Goirle' in te trekken;

3. De 'verordening starterslening gemeente Goirle 2013' vast te stellen.

Agendapunt:

burgemeester en wethouders van Goirle

mevrouw M.G. Rijdsorp, burgemeester
de heer J.M. Tromp, secretaris

Agendapunt:

De raad van de gemeente Goirle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16-01-2013;

gelezen het advies van de commissie Ruimte d.d. 20-02-2013;

gelet op de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. Evaluatie starterslening 2313 voor kennisgeving aan te nemen en op basis hiervan;
 - doorgaan met het verstrekken van startersleningen;
 - hiervoor voor het jaar 2013 € 200.000,00 overhevelen van het volkshuisvestingsfonds naar het startersfonds;
 - In de 'verordening starterslening' in artikel 4.2 het maximumleenbedrag verlagen van € 40.000,00 naar € 30.000,00;
 - In 'verordening starterslening' in artikel 6.1 opnemen dat de verordening van toepassing is op leningaanvragen van inwoners van de gemeente Goirle die minimaal 1 jaar binnen de gemeente Goirle woonachtig zijn en die niet eerder eigenaar zijn geweest van een zelfstandige woonruimte.
2. Vast te stellen de volgende verordening;

Verordening Starterslening gemeente Goirle 2013

Hoofdstuk 1 - Begripsbepalingen

Artikel 1

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. SVn: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;

Agendapunt:

- b. Gemeenterekening VROM Starterslening: de rekening die de gemeente bij SVn aanhoudt en waaruit op grond van de deelnemingsovereenkomst met SVn, VROM Startersleningen kunnen worden toegekend en waarin, voor wat betreft het gemeentelijk leningdeel, rente en de aflossingen over deze leningen worden teruggestort;
- c. VROM Starterslening: een lening verstrekt door SVn aan een starter waarbij de hoofdsom van de lening voor minimaal 50% afkomstig is uit de Gemeenterekening VROM Starterslening, terwijl het resterende deel van de Starterslening verstrekt wordt door SVn;
- d. Aanvrager: de starter, die voor de eerste maal een eigen woning koopt en op grond van deze verordening tot de doelgroep van de VROM Starterslening behoort. Bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager;
- e. NHG: Nationale Hypotheek Garantie;
- f. Koopsubsidie (Wet Bevordering Eigenwoningbezit, BEW +): een maandelijkse bijdrage in de hypotheeklasten die afhankelijk is van het inkomen van de gebruiker en de hoogte van de lening;
- g. Huishouden: de aanvrager dan wel de aanvrager en zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner die een gezamenlijke huishouding zal dan wel zullen gaan voeren in de aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen;

Hoofdstuk 2 - Algemene bepalingen

Artikel 2

1. De gemeente Goirle heeft een Gemeenterekening VROM Starterslening ingericht waaruit aan in artikel 6, lid 1 bedoelde aanvragers VROM Startersleningen kunnen worden toegekend voor de verwerving van in artikel 6, lid 2, sub b bedoelde woningen;
2. De Gemeenterekening VROM Starterslening is ondergebracht bij SVn.

Artikel 3

Op deze verordening is de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Goirle en de SVn van toepassing.

Artikel 4

1. Het college is bevoegd om met inachtneming van het bepaalde in deze verordening een VROM Starterslening toe te kennen;
2. Het college stelt de hoogte van de VROM Starterslening vast, met dien verstande dat de hoogte van de VROM Starterslening maximaal 20% bedraagt van de verwervingskosten met een maximum van € 30.000;
3. De VROM Starterslening kan niet worden verstrekt indien Koopsubsidie BEW + is toegekend;

Agendapunt:

4. De VROM Starterslening moet worden verstrekt met NHG;
5. De eerste hypotheek moet worden verstrekt met NHG;
6. Het college kan aan de toekenning van VROM Startersleningen nadere voorschriften verbinden.

Artikel 5

1. Het college geeft per jaar een prognose van de te verwachten aantallen aanvragen VROM Starterslening en maakt jaarlijks het benodigde budget over op de Gemeenterekening VROM Starterslening, voor zover er in het gemeentelijk Volkhuysvestingsfonds budget beschikbaar is;
2. VROM Startersleningen worden enkel toegekend voor zover het budget hiervoor toereikend is;
3. Aanvragen die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegekend, worden door het college afgewezen.

Hoofdstuk 3 - Toepassingsbereik

Artikel 6

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen:
 - a. Van inwoners van de gemeente Goirle die minimaal één jaar binnen de gemeente woonachtig zijn en die niet eerder eigenaar zijn geweest van een zelfstandige woonruimte;
 - b. Van oud-Goirlenaren die in het verleden minimaal tien aaneengesloten jaren in de gemeente hebben gewoond en op het moment van aankoop nog een binding hebben met de gemeente en die niet eerder eigenaar zijn geweest van een zelfstandige woonruimte.
2. VROM-startersleningen worden alleen verstrekt voor de aankoop van een nieuwe of bestaande woning in de gemeente Goirle waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning niet hoger zijn dan € 223,500,00.
3. VROM-startersleningen worden alleen verstrekt indien de aanvrager de woning waarvoor de lening wordt aangevraagd zelf gaat bewonen.

Hoofdstuk 4 - Aanvraag en toekenning

Artikel 7

1. Huishoudens die, op grond van artikel 6 binnen het toepassingsbereik van de VROM Starterslening vallen, kunnen bij de gemeente een op naam gesteld aanvraagformulier verkrijgen;

Agendapunt:

2. De verdere afhandeling en besluitvorming vindt plaats conform de in de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening vastgelegde procedures welke uit de deelnemingsovereenkomst voortvloeien;
3. Het college deelt de beslissing middels een toewijzingsbesluit mee aan de aanvrager.

Hoofdstuk 5 - Intrekken van de VROM Starterslening

Artikel 8

1. Het college trekt een besluit waarin wordt voorzien in de toekenning van een VROM Starterslening in als:
 - a. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
 - b. de VROM Starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
 - c. als de koopovereenkomst wordt ontbonden;
2. Bij de intrekking vordert het college de contante waarde van het al genoten en toekomstige rentevoordeel geheel of gedeeltelijk terug, waarbij gebruik gemaakt kan worden van de mogelijkheid van beslaglegging;
3. Indien bij overtreding van de bepalingen in deze verordening de aanvrager verschoonbaar is, kan het college besluiten de bovengenoemde sancties geheel of gedeeltelijk achterwege te laten.

Hoofdstuk 6 - Hardheidsclausule, slot- en overgangsbepalingen

Artikel 9 Hardheidsclausule

Het college kan artikel 6 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voorzover toepassing gelet op het belang om starters op de woningmarkt een kans te geven een woning in eigendom te verwerven leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 10 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking.

Artikel 11 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als 'Verordening starterslening Goirle 2013'.

Artikel 12 Intrekking oude verordening

Agendapunt:

De verordening starterslening gemeente Goirle, vastgesteld 9 oktober 2007, wordt ingetrokken

, de voorzitter

, de griffier

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 12-03-2013.